MH
88E85
c.1

ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DU RISQUE HYPOTHÉCAIRE AU QUÉBEC MÉTROPOLITAIN EN 1988

FOR REFERENCE ONLY
POUR RÉFÉRENCE SEULEMENT

FAITS SAILLANTS

Économie:

Ralentissement de l'économie sans crainte de récession.

Marché de l'Habitation:

Les niveaux d'activités du marché de la revente et de la construction connaîtront une baisse importante en 1988. Par conséquent, l'année offrira moins d'opportunités pour le marché d'assurance hypothécaire LNH.

Mises en Chantier:

Les mises en chantier devraient connaître une baisse de 40,0 pour cent pour atteindre 5 200 unités. Cette chute est dû d'abord aux inventaires considérables de condominiums et de locatifs, et ensuite a l'inventaire d'unifamiliales neuves qui est à son plus haut niveau depuis 1981. La demande d'assurance hypothécaire LNH auprès de ces marchés a été limitée.

Condominiums:

Il y a présentement une offre excédentaire d'appartements condominiums. Le nombre d'unités sur le marché constituent presque le double de la demande, et il y a surplus de condominiums dans toutes les gammes de prix.

Locatifs:

Le marché locatif continuera a souffrir du surplus d'immeubles à logements qui existe actuellement. Le taux d'inoccupation sera d'au moins 5,0 pour cent, accompagné d'une faible augmentation de loyer (moins de dix dollars par mois) au cours du premier trimestre.

Résidences Privées pour Personnes Agées:

La surestimation de la part des promoteurs de la demande potentielle de ce nouveau marché sont vraisemblablement les causes de la surproduction d'unités de haute gamme.

l'Unifamiliale

Ce marché compte le plus bas niveau de surplus et promet du potentiel pour l'assurance hypothécaire LNH. Les propriétés de plus de 75 000 $ ont le meilleur taux de vente.

Marché de la Revente
Unifamiliale Existante

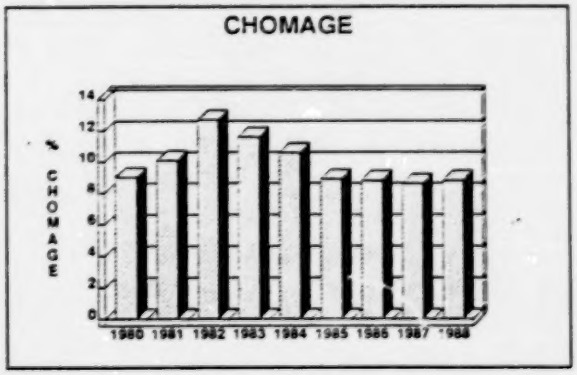
La baisse du prix moyen des transactions, attendue au début de l'année n'offrira qu'une faible opportunité pour de l'activité LNH. Pendant le reste de l'année, le marché connaîtra une légère reprise et augmentera la demande d'assurance hypothécaire.

Locatif Existant

Les secteurs de Haute-ville et de Ste-Foy devraient connaître un haut niveau d'activité du marché d'assurance LNH.

ÉCONOMIE: RALENTISSEMENT DE L'ÉCONOMIE-SANS CRAINTE DE RÉCESSION

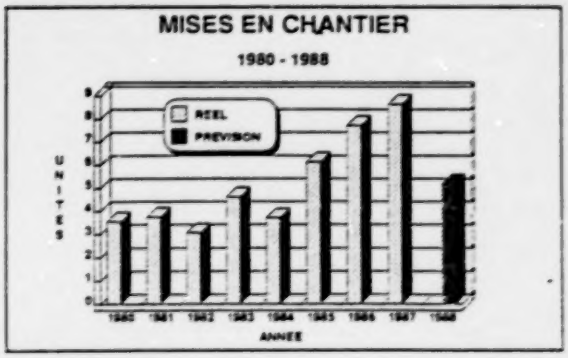
La conjoncture économique de la Province de Québec en 1988 sera marquée par un ralentissement. La région du Québec métro devrait par contre, afficher une meilleure performance que la province. L'analyse de l'Office de Planification et de Développement du Québec prévoit une situation relativement stable pour la région métro de Québec. Selon Emploi et Immigration Canada, 4 000 nouveaux emplois seront créés en 1988, contre 2 500 en 1987. Cette prévision est appuyée par une création d'emploi appréciable découlant de projets d'investissements majeurs et de l'expansion du secteur de service qui contribue au deux tiers des nouveaux emplois créés. L'accroissement de l'emploi dans l'administration publique reste marginal. En fait, seule le secteur de la construction vivra une chute importante. Le taux de chômage augmentera de 0.2 pour cent pour atteindre 8.8 pour cent. A des fins de prévision, la SCHL reconnait que les perspectives economiques d'Emploi et Immigration Canada sont les plus fiables.



MARCHÉ DE L'HABITATION

MISES EN CHANTIER

Les mises en chantier en 1987 ont atteint un sommet inégalé de 8 646 unités. L'offre de logements neufs a devancée la demande, il existe actuellement un nombre excédentaire de logements nouvellement achevés et inoccupés. Par conséquent, les secteurs du marché touchés par la surproduction sont ceux du condominium, de l'appartement locatif, et des résidences privées pour personnes âgées. Pour cette raison, le niveau des mises en chantier en 1988 tombera de 40,0 pour cent pour atteindre 5 200 unités.



L'UNIFAMILIALE

Les conditions du marché de l'unifamiliale neuve prévues en 1988 restreindront les opportunitées d'affaires d'assurance hypothécaire.

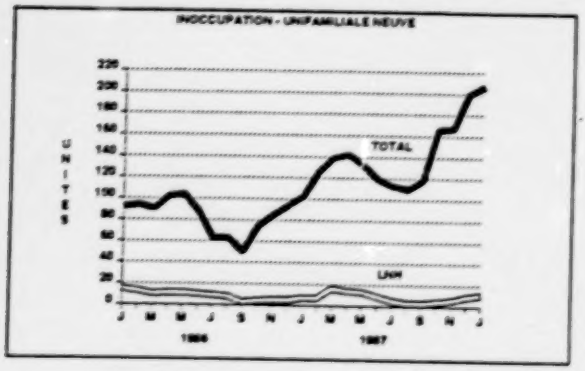
Bien que ce marché compte le plus bas niveau de surplus, il est affecté par un ralentissement de la demande et une augmentation du nombre d'unités inoccupés, particulièrement les unités dans la gamme de 75 000 $ et moins. Le nombre d'unités spéculatives parachevées et invendues est à un tel niveau de croissance qu'on a identifié des quartiers et des rues à surveiller. Une chute de 30,0 pour cent des mises en chantier est envisagée pour les raisons suivantes:

- l'accession à la propriété par la clientèle locataire sera plus restreinte;
- la confiance générale dans l'économie baissera légèrement; et
- l'augmentation des délais de vente des propriétés existantes, qui alimentent le marché de l'unifamiliale neuve, va réduire la demande de ce dernier.

L'inventaire au 31 janvier 1988 d'unités nouvellement achevées et inoccupées représente le plus haut niveau depuis 1981.

Poussé par le niveau excédentaire de cet inventaire et le nombre d'unités sous construction, l'offre de logements neufs devance de quatre mois et demie la demande normale. Puis qu'il est habituel que l'offre

devance la demande de trois mois en moyenne, ce niveau n'est pas inquiétant. Parmi les 263 unités nouvellement achevées et inoccupées, seulement 11 d'entre elles sont assurées par la SCHL. Par contre, ce nombre représente une augmentation comparé aux 6 unités assurées il y a trois mois. La construction d'unités spéculatives deviendra de plus en plus risqué surtout auprès des petits constructeurs. Une liste des quartiers et des rue à surveiller est en annexe (A).

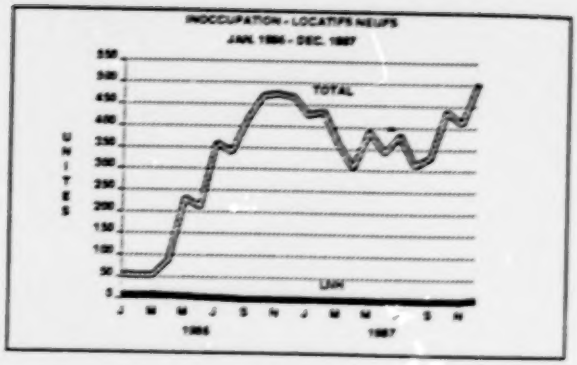


La raretés des matériaux et de main d'oeuvre vécue l'été dernier, accompagnée d'une forte demande de maisons neuves a poussé les augmentations de prix des propriétés au delà de 9,0 pour cent en 1987. En 1988, une croissance plus modeste de 3,0 pour cent est prévue.

LOCATIF NEUF

Le marché du locatif neuf s'est détérioré considérablement en 1987 dû à l'offre excédentaire. Depuis deux ans, le niveau d'activité du marché d'assurance hypothécaire a été restreint, et peu des unités en surplus sont assurées aux termes de la LNH. Le nombre de mises en chantier de locatifs sera influencé par les facteurs suivants:

- de la forte concurrence de la part des autres formes de tenure;
- le stock élevé de locatifs nouvellement achevés et inoccupés;
- un taux de vacance des immeubles inchangé, a 5,0 pour cent; et
- une housse des loyers moyennant moins de dix dollars par mois, attendu dans la première moitié de l'année.



Parmi les zones qui souffrent d'un taux d'inoccupation excessif et/ou d'un stock excédentaire de locatifs nouvellement achevées et inoccupées, on retrouve Neufchatel, Les Saules, Charlesbourg ouest, Val-Bélair, Loretteville et Beauport.

L'inoccupation dans les immeubles parachevés depuis moins de douze mois est passé de 11,0 pour cent en juin dernier à 18,0 pour cent à ce jour. C'est le parachèvement et l'inoccupation de nombreuses récentes résidences privées pour personnes âgées qui ont largement contribué à cette augmentation.

RÉSIDENCES PRIVÉES POUR PERSONNES AGÉES

Ce nouveau marché qui a reçu la faveur des promoteurs en 1987, souffre de surproduction causée pas la surestimation de la demande potentielle. Sur un parc immobilier de 2 100 unités inventorié à ce jour, près de la moitié on été mises en chantier en 1987. Alors que l'inoccupation était nulle et les listes d'attente longues, au début de 1987, aujourd'hui plusieurs projets ont des difficultés importantes de location. La surestimation de la part des promoteurs de la demande potentielle pour les loyers mensuels dépassant 700 $ sont vraisemblablement la cause de cette surproduction. Le rythme d'absorption actuel suggère une période d'absorption au delà d'un an et demi. Il n'existe qu'un projet protégé par l'assurance hypothécaire LNH.

CONDOMINIUM

Le condominium neuf vit des moments difficiles dans la région de Québec, reflétant le niveau le plus élevé de surproduction de tout les secteurs du marché de l'habitation. L'offre de condominiums neufs devance

d'un an la demande normale. A ce jour, il faut compter près de 14 mois pour l'occupation entière d'un project, contre seulement 4 mois en 1983.

L'inventaire des inoccupations passe de 133 unités en janvier 1986, à 270 unités en janvier 1987 et à 423 unités en janvier 1988. Seulement un petit nombre de ces unités ont de l'assurance hypothécaire LNH.

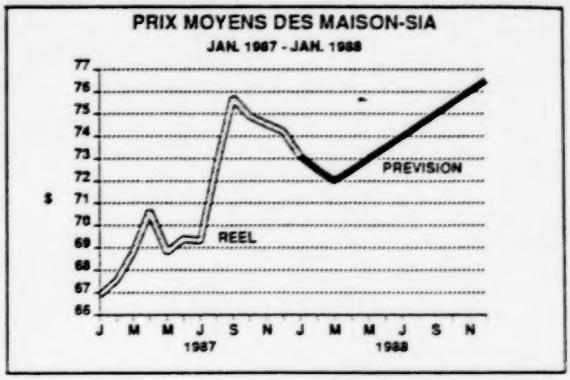
Toutes les gammes de prix sont affectées par le surplus. L'absorption devrait continuer à ralentir au cours de la première moitié de 1988. Le condominium de basse gamme, le plus susceptible d'être sujet à l'assurance hypothécaire, est de qualité variable et s'apparente trop souvent au locatif. Le marché de la revente démontre une progression moyenne annuelle des prix de 2,9 pour cent. Le condo de basse gamme reste donc très risqué. La situation de ce produit dans la Basse-ville de Québec est particulièrement risquée. En effet, une revente sur trois se fait au même prix ou à perte.

MARCHÉ DE LA REVENTE

UNIFAMILIALE EXISTANTE

Dans les derniers mois de l'année passée, ce marché était touché d'un surplus d'inventaire, et on prévoit que cette tendance continuera en 1988. En effet, le marché atteindra le creux du cycle de la demande au premier trimestre et se stabilisera au cours du reste de l'année. La faiblesse du marché arrive à la suite d'une année record en terme de progression de la revente et des prix. En effect, la croissance du taux de ces activités depuis septembre 1986 a été respectivement de 24,0 pour cent et 14,0 pour cent.

Pendant la deuxième moitié de 1987, le nombre d'inscriptions a monté tandis que le nombre de ventes a baissé, entrainant une baisse des prix au dernier trimestre de l'année. On prévoit que cette baisse se poursuivra au taux de 3,0 pour cent pendant le premier trimestre de 1988, suivi d'une légère reprise au cours du reste de l'année.



Pour l'ensemble de l'année, l'appréciation de la valeur des propriétés devra tout de même atteindre 3,0 pour cent par rapport à l'année passée malgré une baisse de 12,0 pour cent dans le nombre de transactions qui devra s'établir à 7 500, contre 8 427 en 1987.

Suivant la baisse des prix au premier trimestre, le surplus de logements aura tendance à ce résorber et entrainera une reprise des ventes. L'activité du marché de la revente se ressaisira dépendemment de la balance de l'offre et de la demande des marchés locaux.

Par exemple, plusieurs des régions suivantes ont vu des augmentations d'inscriptions et souffre d'au-delà de 50,0 pour cent d'excès d'inventaire:

Loretteville, Haute-ville, Basse-ville, Duberger, Ste-Foy, Cap-Rouge, Lac St-Charles, Lévis, Lauzon, St-Jean Chrysostome, Charny, Charlesbourg (ancienne limite, partie est, partie ouest, et Lebourgneuf), Les Saules, St-Emile, St-David, Bernières, St-Nicolas, et St-Rédempteur.

Les secteurs où l'offre de logements a diminué substantiellement, assurant des opportunités pour le marché d'affaires LNH, sont:

Quartier Champigny, Lac Beauport, Ste-Brigitte, St-Lambert et St-Etienne.

Le tableau des variations de prix de 1987 à 1988 pour chacune des zones de marché est joint en annexe (B).

LOCATIF EXISTANT

Du côté de bloc à logements existants, le risque quoique élevé, sera moindre que dans le neuf. Les secteurs de la Haute-ville et de Ste-Foy représentent des zones favorables a l'activité. Les structures de 10 à 25 ans seront les meilleurs sujets étant donné leurs prix moyens de loyers trés concurrentiels, leurs niveaux d'entretien acceptable et la grande surface de plancher des appartements.

VOLUME D'ASSURANCE HYPOTHÉCAIRE

Malgré le ralentissement des marchés et l'accroissement du risque hypothécaire dans les logements neufs, la prudence de la part des prêteurs devra accroître les demandes d'applications pour l'assurance hypothécaire et permettre une augmentation de 3,0 pour cent dans la part de marché LNH. Ceci équivaut à un niveau de 3 600 unités en 1988. L'objectif de l'équipe de souscription de 3 900 unités devrait donc être considéré comme ambitieux.

ANNEXE A

UNITÉS SPÉCULATIVES/UNIFAMILIALE NEUVE

Liste des localités où le nombre d'unités spéculatives parachevées et invendues, est en croissance.

Municipalités	Nombre	Rues à surveiller
St-Etienne	8	
St-Louis de Pintendre	6	
Lauzon	13	Prunier, Pommier, Merisier
Beauport	25	*Laferté, *Rochette, *Giinel Goyette, Rigaud, Sénécal, Omer Plante, Crevette
Charlesbourg	15	*Fabienne, *François Treffle, Sherwood, Sigouin
Neufchatel	11	Ravel, Hodon
Ancienne Lorette	5	Longpré
Cap Rouge	10	Simone Buisson, Henri, Laliberté, Escoffier

*rues, où il y a déjà eu des reprises de propriétés

ANNEXE B
PRIX MOYENS DES PROPRIETES EXISTANTES
CUMULATIF - JANVIER A MARS 88

ENDROIT	GENRE	$PRIX MOYEN	$EVALUATION MUN.	%EVALUATION PRIX MOYEN	%PRIX VENTE PRIX INSCRIT	$TAXE	MOYENNE INFERIEURE	MOYENNE SUPERIEURE	DELAIS VENTE
Anc. Lorette	Unifamiliale	75,000	65,000	.867	92	1,200	60,000	90,000	3.1
	Jum.+rangée	54,000	44,000	.815	90	950	41,000	61,000	3.6
Basse ville	Unifamiliale	59,000	50,000	.847	91	1,350	51,000	67,000	3.4
	Jum.+rangée	48,000	39,000	.813	89	1,100	39,000	56,000	3.8
Beauport	Unifamiliale	77,000	67,000	.870	93	1,310	60,000	90,000	3.0
	Jum.+rangée	64,000	58,000	.90	89	950	58,000	70,000	3.2
Bernières	Unifamiliale	66,000	55,000	.833	90	1,050	59,000	71,000	3.1
	Jum.+rangée	55,000	48,000	.873	90	850	48,000	62,000	3.4
Breakeyville	Unifamiliale	62,000	54,000	.971	87	830	50,000	66,000	4.0
	Jum.+rangée	54,000	40,000	.741	85	700	45,000	60,000	4.1
Cap Rouge	Unifamiliale	105,000	81,000	.771	93	1,750	90,000	120,000	2.4
	Jum.+rangée	85,000	63,000	.741	92	1,500	75,000	95,000	2.6
Charlesbourg	Unifamiliale	99,000	78,000	.788	90	1,650	85,000	113,000	2.9
	Jum.+rangée	82,000	67,000	.812	89	1,430	71,000	93,000	3.2
Charl.-Est	Unifamiliale	78,000	62,000	.795	89	1,380	67,000	89,000	3.4
	Jum.+rangée	59,000	46,000	.780	89	1,090	50,000	68,000	3.6
Charl.-Ouest	Unifamiliale	76,000	65,000	.855	90	1,300	65,000	89,000	3.3
	Jum.+rangée	63,000	51,000	.810	91	1,150	56,000	70,000	3.4
Charny	Unifamiliale	68,000	58,000	.853	92	1,200	55,000	81,000	2.9
	Jum.+rangée	54,000	45,000	.833	91	940	46,000	62,000	3.2
Courville	Unifamiliale	70,000	56,000	.800	87	1,310	60,000	80,000	3.6
	Jum.+rangée	60,000	49,000	.817	88	1,180	53,000	67,000	3.8
Duberger	Unifamiliale	65,000	54,000	.831	90	1,380	56,000	74,000	2.9
	Jum.+rangée	56,000	46,000	.821	89	1,200	50,000	62,000	3.1
Giffard	Unifamiliale	78,000	60,000	.770	92	1,440	68,000	88,000	3.3
	Jum.+rangée	64,000	49,000	.766	91	1,060	54,000	74,000	3.5
Hauteville	Unifamiliale	95,000	80,000	.842	93	1,630	80,000	110,000	2.1
	Jum.+rangée	75,000	60,000	.800	90	1,200	60,000	80,000	2.4
Lac Beauport	Unifamiliale	69,000	50,000	.725	87	990	60,000	78,000	3.7
	Jum.+rangée	*	*	*	*	*	*	*	*
TOTAL		75,000	60,000	.831	90	1,310	60,000	90,000	3.2

Compilé par la SCHL en collaboration avec la Chambre d'Immeuble de Québec (*) moins de 4 propriétés